Superbonus – Lastrico solare esclusivo e soggetto non residente – Risposte n.499/E/2020 e 500/E/2020

29 Ottobre 2020

Ammesso l'*Ecobonus* al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condòmino proprietario, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà.

Sì al *Superbonus* in favore di un condòmino non residente, che può usufruire del beneficio nelle forme dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate, rispettivamente, nelle **Risposte n.499/E** e **n.500/E del 27 ottobre 2020** in relazione all'applicabilità della detrazione potenziata al 110% (cd. *Superbonus*), prevista dall'art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 (cd. "*Decreto Rilancio*") [1].

In particolare, nella **Risposta n.499/E/2020**, l'Amministrazione finanziaria affronta l'ipotesi di un **intervento condominiale** eseguito dal **proprietario** di un'**abitazione** alla quale **è accorpato**, con un **unico accatastamento** ed **un'unica rendita**, il **lastrico solare** di **proprietà esclusiva**, a **copertura dell'intero edificio**.

Il condòmino intende eseguire **sul lastrico solare**, a proprie spese, un **intervento di isolamento termico**, nonché **l'istallazione di un impianto fotovoltaico** per la **produzione di energia** e chiede se siano tali opere siano ammesse all'*Ecobonus* al *110%* (ai sensi dell'art.119, co.1, lett.*a*, e 5, del medesimo "*Decreto Rilancio*").

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- l'**intervento di isolamento termico** (come intervento condominiale "trainante"), nonché l'**installazione dell'impianto fotovoltaico** (come intervento "trainato") **sono entrambi agevolabili con l'*Ecobonus* al *110%*** (ai sensi dell'art.119, co.1, lett.*a*, e 5, del medesimo "*Decreto Rilancio*"), **a condizione che l'assemblea condominiale** autorizzi all'**unanimità** l'**esecuzione** dei **lavori** ed il **sostenimento** delle **spese** in **via esclusiva**;

isolamento termico

- previa autorizzazione del condominio, per l'**isolamento termico** del **lastrico solare** il **proprietario** può **beneficiare del *Superbonus*** «*per il **totale delle spese sostenute**, anche in **misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile** in base alla **quota condominiale***»***[2]**;
- la **verifica** della **sussistenza** dei **requisiti tecnici necessari** ad ottenere il beneficio (l'intervento deve coinvolgere più del 25% della superficie disperdente lorda e deve assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche, o la classe più alta) **deve essere effettuata con riferimento all'intero edificio**;

pannelli fotovoltaici

- per le spese sostenute per l'installazione dei **pannelli solari** per la produzione di energia elettrica, **il *Superbonus* spetta entro il limite massimo non superiore a 48.000 euro** e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto stesso. In caso di contestuale installazione del **sistema di accumulo**, opera un **autonomo limite di spesa**, pari ad **ulteriori 48.000 euro** (nel limite di 1000 euro limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità del sistema – *cfr*. anche la R.M. 60/E/2020)[3];

intestazione della fatture e dei bonifici

- per i lavori di **isolamento termico**, le **fatture** relative alle **spese sostenute dal condòmino** ed i **bonifici devono essere intestati al condominio** e gli **adempimenti** ai fini della fruizione del *Superbonus* **possono essere eseguiti sia dall'amministratore che dal proprietario del lastrico solare**;
- per l'**installazione dell'impianto fotovoltaico**, le **fatture** ed i **bonifici** devono essere **intestati** al **singolo condòmino**.

Infine, l'Agenzia delle Entrate ricorda che l'interessato può optare, in alternativa alla detrazione in forma diretta, per la cessione del credito o per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo, secondo le modalità stabilite dai Provvedimenti n.283847 dell' 8 agosto 2020 e n.326047 del 12 ottobre 2020 (*cfr*. anche l'art.121 del "*Decreto Rilancio"*).

Nella **Risposta n.500/E/2020**, l'Agenzia delle Entrate riconosce l'**applicabilità** dell'***Ecobonus* potenziato** al **110%** ad un **condòmino non residente**, proprietario di un'unita immobiliare in un condominio nel quale verranno effettuati gli interventi agevolabili.

In particolare, richiamando anche quanto precisato dalla C.M. 24/E/2020, l'Amministrazione finanziaria chiarisce che, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, **il condòmino può usufruire del beneficio mediante lo sconto in fattura o la cessione del credito**.

---

[1] Convertito dalla Legge 77/2020, *cfr. ANCE "Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID n.41108 del 24 luglio 2020 e "Superbonus – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative". ID N. 41309 del 24 agosto 2020.*

[2] In particolare, trattandosi di un condominio composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa per l'intervento di isolamento termico è pari a 380.000 euro (40.000 x 8 e 30.000 x 2), secondo le modalità di calcolo stabilite dall'Agenzia delle Entrate. Quindi, trattandosi di interventi condominiali, detto limite viene calcolato sulle spese sostenute dal proprietario del lastrico solare, anche in deroga alle disposizioni del codice civile in materia (artt.1123 e 1126).

[3] *Cfr. ANCE "Superbonus al 110% e limiti di spesa – i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate" – ID N.41752 del 30 settembre 2020.*

Risposta n.499_E del 27 ottobre 2020

Risposta n.500_E del 27 ottobre 2020